



Einladung und Botschaft zur Gemeindeversammlung Muntogna da Schons

Datum: Donnerstag, 05.06.2025
Zeit: 20.00 Uhr
Ort: Schulhaus, Donat

Traktanden:

1. Begrüssung durch den Gemeindepräsidenten und Wahl der Stimmenzähler/innen
2. Protokoll vom 10. Februar 2025
3. Gesamtrevision Nutzungsplanung Phase 1 - Beschlussfassung
 - a) Präsentation und Diskussion
 - b) Genehmigung
4. Jahresrechnung 2024
 - a) Präsentation und Diskussion
 - b) Bericht Geschäftsprüfungskommission
 - c) Genehmigung Vorfinanzierung Sanierung Schule
 - d) Genehmigung Jahresrechnung 2024
5. Gesuch Näherbaurecht Baumann Christine und Peter, Lohn, Parz. Nr. 2168
Anbau Velounterstand
6. Gesuch Näherbaurecht Rieder Annatina und Roger, Lohn, Parz. Nr. 2171
Ersatz bestehender Balkon
7. Verkauf Parzelle Nr. 6298, Casti
8. Mitteilungen und Umfrage
9. Varia

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Gemeindevorstand Muntogna da Schons unterbreitet Ihnen nachfolgend die Botschaft und die Anträge zu den oben erwähnten Traktanden.

Traktandum 3: Gesamtrevision Nutzungsplanung Phase 1 – Beschlussfassung

Anlass und Ziele der Ortsplanungsrevision

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG 1) in Kraft getreten. Dieses fordert eine Siedlungsentwicklung nach Innen und eine Begrenzung des Siedlungsgebietes zugunsten der Erhaltung von Kulturland. Der Kanton Graubünden hat daraufhin bis ins Jahr 2019 die kantonale Richtplanung und das kantonale Raumplanungsgesetz angepasst. Die Ortsplanungen der Gemeinden sind nun an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Per 1. Januar 2021 fusionierten die vier Gemeinden Casti-Wergenstein, Donat, Lohn und Mathon zur neuen Gemeinde Muntogna da Schons. Die ehemaligen Gemeinden verfügen auch heute noch je über eine separate Ortsplanung. Das heisst, es gelten heute 4 verschiedene Baugesetze und unterschiedliche Zonenpläne in der Gemeinde Muntogna da Schons. Teilweise sind die rechtskräftigen Planungen veraltet und nicht aufeinander abgestimmt. Gegenstand und Ziele der vorliegenden Revision der Ortsplanung sind daher:

- Zusammenführen der Ortsplanungen und Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse und angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde;
- Anpassen der Ortsplanung an die geänderten übergeordneten Anforderungen des Raumplanungsgesetzes.
- Sicherstellen von verfügbarem Bauland für Einheimische durch Massnahmen zur Baulandmobilisierung.
- Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit durch die neue Ortsplanung und anschliessender Aufhebung der Planungszone. Verfahrensablauf und öffentliche Mitwirkungsaufgabe



Einladung und Botschaft zur Gemeindeversammlung Muntogna da Schons

Verfahrensablauf

Das Verfahren der Ortsplanungsrevision richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Verfahrensschritt	Zeitraum
Bisheriger Verfahrensablauf	
Grundlagen- und Analysephase	September – Oktober 2022
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Oktober 2022 – Februar 2023
Kantonale Vorprüfung	Mai - Dezember 2023
Bereinigung nach Vorprüfung	Januar – April 2024
1. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	20. Juni – 9. August 2024
2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	13. Februar – 15. März 2025
Auswertung der Mitwirkungseingaben und Anpassung der Ortsplanungsvorlage	April/Mai 2025
Gemeindeversammlung	05. Juni 2025
Weiteres Verfahren nach der Gemeindeversammlung	
Beschwerdeaufgabe (30 Tage)	Juli 2025
Genehmigungsverfahren Regierung	ab Juli 2025

Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe

Während der Auflagefrist sind rund 50 Eingaben, Bemerkungen und Fragen eingegangen. Aufgrund der 1. Mitwirkungsaufgabe haben sich verschiedene Änderungen im Zonenplan ergeben. Der Gemeindevorstand hat deshalb beschlossen, die geänderten Planungsunterlagen im Rahmen der 2. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nochmals öffentlich aufzulegen. Wesentliche Themen der Mitwirkung waren die Reduktion der Bauzonengrösse, die Baulandmobilisierung und erhaltenswerte Bauten.

Bauzonendimensionierung, Innenentwicklung und Ortsbild

Reduktion der Bauzonengrösse unter Beachtung der einzelnen Fraktionen

Die Gemeinde Muntogna da Schons ist im kantonalen Richtplan Teil Siedlung als «C-Gemeinde» mit zu gross dimensionierten Bauzonen festgelegt. Aus diesem Grund besteht die gesetzliche Pflicht, eine Reduktion der Bauzonen an den 15-jährigen Bedarf vorzunehmen. Zudem sollen die heutigen Bedürfnisse und Entwicklungsanforderungen berücksichtigt werden. Mit der vorliegenden Revision wird die Bauzone auf rund 20 Bauplätze reduziert. Dabei wurde darauf geachtet, dass in allen Fraktionen eine angemessene Entwicklung möglich bleibt.

Bei den verbleibenden Reserven handelt es sich in der Regel um Baulücken oder strategisch wichtige Standorte, deren Rückzonung auch aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig ist. Insgesamt erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Bauzonenreduktionen im Bereich der WMZ als umfassend und ausreichend. Für die Entwicklung der Gemeinde ist das Vorhandensein eines angemessenen Angebotes an geeigneten Bauplätzen zentral.



Einladung und Botschaft zur Gemeindeversammlung Muntogna da Schons

Entwicklung von Erstwohnraum in Custanzas ermöglichen

Die Fraktion Donat weist aufgrund der guten Erreichbarkeit und der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen in Zillis und Andeer die besten räumlichen Voraussetzungen für ein Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde auf. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass in Donat eine permanente Nachfrage nach Erstwohnraum besteht, jedoch faktisch kein Bauland vorhanden ist. Deshalb wird im Gebiet Custanzas im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision die Parzelle Nr. 4058 neu in die Dorfzone einzont. Die zusätzliche Bauzone in Custanzas (0.23 ha) ist im Verhältnis zur Reduktionsfläche über das gesamte Gemeindegebiet (3.24 ha) von untergeordneter Bedeutung. Gleichwohl bietet sie Platz für rund 6 Bauplätze und ist somit eine wesentliche Voraussetzung, um eine positive Bevölkerungsentwicklung in Muntogna da Schons zu gewährleisten.

Gewährleisten der Verfügbarkeit von Bauzonen für Erstwohnraum

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen. In der Gemeinde Muntogna da Schons bestehen Nutzungsreserven in Form unbebauter Bauzonen sowie solcher, die mit ungenutzten Ställen bebaut sind. Diese Reserven sind jedoch teilweise aus unterschiedlichen Gründen nicht verfügbar. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen (Bauverpflichtung). Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Mit der Baulandmobilisierung verfügt die Gemeinde über ein wichtiges Instrument, um der Baulandhortung entgegenzuwirken.

Bauzonenreserve entsprechen dem angestrebten Wachstum

Durch die konsequente Mobilisierung der Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone sowie durch die neu geschaffene Bauzone im Gebiet Custanzas kann die prognostizierte Bevölkerungszunahme über den Planungshorizont von 15 Jahren abgedeckt werden. Die vorgenommenen Reduktionen der Bauzone erweisen sich aus Sicht des Gemeindevorstandes als genügend, da die verbleibenden Kapazitätsreserven von rund 45 Einwohnern auch der angestrebten Bevölkerungsentwicklung entsprechen.

Moderate Massnahmen im Bereich Ortsbildschutz

Verschiedene Ortschaften von Muntogna da Schons oder Teile davon sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz erfasst. Die Gemeinde ist zuständig für die Umsetzung eines angemessenen Ortsbildschutzes. Um dies sicherstellen zu können, werden im Zonenplan Landschaftsschutzzonen (zwecks Freihaltung der wichtigen Ortsansichten) und Zonen für Grünflächen (zwecks Erhaltung wichtiger siedlungsgliedernder Grün- und Freiräume) festgelegt. Zudem enthält das Baugesetz Bestimmungen zum Schutz und Erhalt der ortstypischen Bauweise innerhalb der Dorfzone. Im Generalen Gestaltungsplan sind im Weiteren wertvolle Einzelbauten, Kultur- und Naturobjekte sowie Brunnen und Pflasterungen festgelegt.

Der Gemeindevorstand hat sich bei der Bezeichnung von schützens- und erhaltenswerten Bauten und Anlagen auf die wichtigsten Objekte konzentriert.

Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung setzt die Gemeinde Muntogna da Schons die Anforderungen an eine zeitgemässe und den übergeordneten Planungsvorgaben angepasste Ortsplanung um. Die Ortsplanungen der vier ehemaligen Gemeinden werden vereinheitlicht. Mit der neuen Ortsplanung wird Planungs- und Rechtssicherheit für Private und Behörden geschaffen. Insbesondere trägt die Ortsplanung dazu bei, geeignetes und verfügbares Bauland für Erstwohnungen bereitzustellen und damit eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Muntogna da Schons zu ermöglichen.



Einladung und Botschaft zur Gemeindeversammlung Muntogna da Schons

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt, der Revision der Ortsplanung, welche folgende Bestandteile umfasst, zuzustimmen:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 (Mathon, Lohn, Donat, Pazen, Wergenstein, Casti, Farden)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500 (Dumagns, Ambanida, Summapunt, Magun)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10000 (Übriges Gemeindegebiet)

Weiterführende Informationen

Detaillierte Erläuterungen zur Vorlage sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Ortsplanungsrevision enthalten. Sämtliche Unterlagen sind auf der Gemeindekanzlei und auf der Webseite der Gemeinde einsehbar.

Traktandum 4: Jahresrechnung 2024

Gestützt auf Art. 37 der Gemeindeverfassung unterbreitet Ihnen der Gemeindevorstand die für das Jahr 2024 abgeschlossene Jahresrechnung. Diese wurde an der Gemeindevorstandssitzung vom 01.04.2025 beraten und zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die Erfolgsrechnung 2024 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von rund CHF 44'000 ab. Der betriebliche Ertrag beinhaltet, nebst den Steuererträgen (CHF 995'000) und den Regalien und Konzessionen (1.2 Mio. CHF), Entgelte im Umfang von CHF 650'000. Diese betreffen insbesondere Erträge im Bereich der gebührenfinanzierten Betriebe der Wasserversorgung sowie der Abwasser- und Abfallbeseitigung. Im Weiteren enthält der betriebliche Ertrag die kantonalen Finanzausgleichsbeiträge (CHF 600'000).

Die Jahresrechnung 2024 beinhaltet gegenüber dem Vorjahr eine positive Abweichung bei den Steuererträgen von total CHF 122'000. Die Mehreinnahmen resultieren im Bereich der Einkommens- und Vermögenssteuern (+ CHF 96'000) sowie der Sondersteuern (+ CHF 26'000). Die Wasserrechtszinsen 2024 befinden sich erfreulicherweise deutlich über dem Niveau der Vorjahre. Die diesbezüglichen Mehreinnahmen gegenüber dem Jahr 2023 belaufen sich auf CHF 219'000 und tragen zum guten Jahresergebnis bei.

Im Jahr 2024 resultiert eine Selbstfinanzierung (eigens erwirtschaftete Mittel) von CHF 644'000. Damit können die Nettoinvestitionen von 2 Mio. CHF zu rund einem Drittel finanziert werden. Die Bruttoinvestitionen (2.7 Mio. CHF) beziehen sich vor allem auf die Gesamtsanierung der Wasserversorgung Lohn sowie die Sanierung des Schulhauses in Donat. Die Investitionseinnahmen (CHF 665'000) beinhalten Kantonsbeiträge für die Wasserversorgung sowie Wasser- und Abwasseranschlussgebühren. Im Weiteren resultieren Beiträge Dritter zugunsten der Sanierung des Schulhauses.

Die Bilanz per 31. Dezember 2024 weist Aktiven und Passiven im Umfang von insgesamt rund 11 Mio. CHF aus. Das Finanzvermögen beträgt 7.5 Mio. CHF. Es besteht zur Hauptsache aus flüssigen Mitteln (3.3 Mio. CHF), Forderungen (1.4 Mio. CHF) sowie Sachanlagen (1.9 Mio. CHF). Letztere betreffen gemeindeeigene Baulandparzellen und Gebäude.

Per Ende 2024 beläuft sich das Fremdkapital auf CHF 757'000. Es enthält insbesondere laufende Verbindlichkeiten (CHF 550'000). Die Bilanz weist keine langfristigen Finanzverbindlichkeiten auf.

Das Eigenkapital nimmt aufgrund des positiven Gesamtergebnisses in der Erfolgsrechnung zu und beträgt 10.5 Mio. CHF. Es beinhaltet nebst dem frei verfügbaren Eigenkapital (7.1 Mio. CHF), den Verpflichtungen gegenüber den Spezialfinanzierungen (2.1 Mio. CHF) und den Vorfinanzierungen (1.1 Mio. CHF), ebenfalls den Fonds "Präsenz Amtssprache Romanisch" (CHF 205'000). Die Vorfinanzierungen betreffen die Gesamtsanierung der Wasserversorgung Lohn (CHF 560'000) sowie die Sanierung des Schulhauses in Donat (CHF 550'000). Die Bildung der Vorfinanzierung für die Sanierung des Schulhauses erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung der Gemeindeversammlung zulasten der Erfolgsrechnung 2024.

Der Finanzierungsfehlbetrag aus der Investitionstätigkeit von knapp 1.4 Mio. CHF reduziert das Nettovermögen (Finanzvermögen minus Fremdkapital) der Gemeinde. Dieses beträgt dennoch 6.8 Mio. CHF per Ende 2024. Unsere Gemeinde verfügt entsprechend über eine gute Vermögensbasis für die Zukunft.



Einladung und Botschaft zur Gemeindeversammlung Muntogna da Schons

Der Gemeindevorstand und die Geschäftsprüfungskommission beantragen Ihnen einstimmig, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, die Bildung der Vorfinanzierung und die Jahresrechnung 2024 zu genehmigen.

Traktandum 5: Gesuch Näherbaurecht Baumann Christine und Peter, Lohn, Parz. Nr. 2168 Anbau Velounterstand

Christine und Peter Baumann beabsichtigen auf ihrer Parzelle Nr. 2168 einen Velounterstand an ihr Wohnhaus anzubauen. Das entsprechende Baugesuch wurde der Gemeinde am 17.03.2025 eingereicht und vom 20.03.2025 bis 09.04.2025 öffentlich aufgelegt. Das Bauvorhaben ist in seiner Grösse und Gestaltung grundsätzlich gesetzeskonform aber die vorgeschriebenen Grenzabstände werden nicht eingehalten, sowohl gegenüber der Strassenparzelle Nr. 2001 als auch der landwirtschaftlichen Parzelle Nr. 3408. Christine und Peter Baumann ersuchen deshalb um ein Näherbaurecht gegenüber der Parzelle Nr. 2001 wie auch gegenüber der Parzelle Nr. 3408.

Näherbaurechte innerhalb des Siedlungsgebietes sind in der Gemeinde Muntogna da Schons durch die Gemeindeversammlung zu erteilen.

Der Gemeindevorstand beantragt das Näherbaurecht zu den Parzellen Nr. 2001 und 3408 zu gewähren.

Traktandum 6: Gesuch Näherbaurecht Rieder Annatina und Roger, Lohn, Parz. Nr. 2171 Ersatz bestehender Balkon

Annatina und Roger Rieder beabsichtigen auf ihrem Grundstück, Parzelle-Nr. 2171, den bestehenden Balkon zu ersetzen. Das entsprechende Baugesuch wurde der Gemeinde am 21.03.2025 eingereicht und vom 10.04.2025 bis 30.04.2025 öffentlich aufgelegt. Der vorhandene Balkon soll rückgebaut und durch eine abgestützte Konstruktion ersetzt werden. Dabei steht eine Abstützung im Grenzabstandsbe-
reich, mit einem Abstand von 1.67m. Da das Vorhaben den gesetzlichen Grenzabstand zur gemeinde-
eigenen Strassenparzelle-Nr. 2001 nicht einhalten kann, haben Annatina und Roger Rieder ein Gesuch für ein Näherbaurecht eingereicht.

Näherbaurechte innerhalb des Siedlungsgebietes sind in der Gemeinde Muntogna da Schons durch die Gemeindeversammlung zu erteilen.

Der Gemeindevorstand beantragt das Näherbaurecht zu Parzelle Nr. 2001 zu gewähren.

Traktandum 7: Verkauf der Parzelle Nr. 6298, Casti

Herr und Frau Spring waren Bewohner von Brienz und mussten evakuiert werden. Momentan wohnen sie in Donat und sind daran interessiert auf der Parzelle Nr. 6298 in Casti ein Einfamilienhaus zu bauen. Da die Form der Entschädigung für die Haus- und Wohnungsbesitzer von Brienz noch nicht genau geregelt ist, können die Eheleute Spring zum jetzigen Zeitpunkt noch keinen Kaufvertrag unterzeichnen. Die aktuelle Situation ist für Familie Spring sehr belastend. Für die Verhandlungen mit dem Kanton würde ihnen ein Vorvertrag sehr dienen. Mit diesem könnten sie aufzeigen, dass die Möglichkeit zur Umsiedlung besteht. Ein sicheres Eigenheim wäre für sie eine grosse Erleichterung. Ein Vorprojekt liegt vor. Der Gemeindevorstand hat den Verkauf positiv beurteilt. Der Verkaufspreis für das Bauland beträgt Fr. 84'000, 175/m².

Der Verkauf soll zu einem späteren Zeitpunkt zudem mit einer Überbauungsverpflichtung und einem entsprechenden Rückkaufsrecht versehen werden.

Der Gemeindevorstand bittet die Gemeindeversammlung um Genehmigung des Vorvertrages und um die Kompetenz der definitiven Veräusserung der Parzelle Nr. 6298 in Casti nach Klärung der Situation in Brienz.

Nach der Gemeindeversammlung offeriert die Gemeinde einen kleinen Apéro.